ชนะแบบพุทธองค์
กรรมบันดาล
พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๐๔

พิมพ์แจกเป็นที่ระลึก

ในงานศพ

นายนวล ดิษยบุตร

ณ เมรุวัดมกุฏกษัตริยาราม

วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖

อุทิศโดย

เสนาะ เอกพจน์

(อดีตผู้พิพากษาศาลฎีกา)

สมาชิกวุฒิสภา

หัวหน้าสำนักกฎหมาย ธนาคารไทยทนุ จำกัด

393 ถนนสีลม กรุงเทพ 5
โทร. 233-9160-9
ต่อ 274

บ้านสุนทรี. 179/1 ตำบลบางค้อ
อ.บางขุนเทียน กรุงเทพ 6
โทร. 4680048



ชาตะ ๑๔ สิงหาคม ๒๔๒๗

มรณะ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๐๓

คำไว้อาลัย

ถึงแม้พ่อจะเป็นเพียงชาวสวน แต่พ่อก็พยายามในทุก ทางให้ ลูกได้ โอกาส ศึกษา หา ความ รู้ ประ กอบ อาชีพ ประพฤติตนอยู่ในสัมมาอาชีวะ เยี่ยงพลเมืองดีทั้งหลาย พ่อต้องการให้ลูก ๆ หาทางประกอบอาชีพอื่นให้แตกต่างไปจากพ่อเท่าที่สติปัญญาความสามารถของแต่ละคนจะอำนวย ความยากลำบากในการแนะนำวิถีทางให้พวกลูก ๆ โดยพ่อไม่มีความจัดเจนในแนวชีวิตเช่นนั้นมาก่อน คงเป็นเรื่องที่ทำให้พ่อต้องหนักใจไม่น้อย แต่แล้วพ่อก็อุตส่าห์ให้ลูกได้เล่าเรียน หาความรู้ จนประกอบอาชีพ อื่นได้ สำเร็จ แม้เพียงบางคน จึงเป็นเรื่องที่ลูกของพ่อจะจดจำพระคุณไว้ตลอดไป

พ่อมาสิ้นชีวิตขณะที่ลูก ๆ อยู่กระจัดกระจายไม่สามารถให้พ่อเห็นหน้าครบถ้วนจึงเป็นเรื่องเศร้า ถ้าวิญญาณของพ่อหยั่งรู้ ในน้ำใจของพวกลูกที่ต้องโศรกเศร้าในการ ที่ลูกไม่ อาจมา อยู่ใกล้พ่อ ในยามที่พ่อ จำต้องลาไป แล้วก็ขอได้โปรดอภัยให้ลูกด้วย

ทั้ง ๆ ที่ตระหนักว่า พ่อได้จากพวกลูก ๆ ไปแล้วตามกาลเวลาของกฎธรรมชาติ แต่พวกลูกก็ไม่อาจระงับความโศกเศร้าอาลัยคิดถึงและเสียดายลงได้

พ่อจากไปแล้ว ขอให้วิญญาณของพ่อจงไปสู่สุคติเถิด.

พวกลูก

ชนะแบบพุทธองค์

เรื่องการชนะนี้มีหลายแบบ เช่นชนะแบบโจร ชนะแบบทหาร ชนะแบบพาล ชนะแบบบัณฑิต แต่เมื่อกล่าวกันโดยธรรมแล้วการชนะที่ดี จะต้องเป็นการชนะแบบบัณฑิต คือชนะด้วยความดี ดังเช่นที่ยอดแห่งบัณฑิต คือพุทธองค์ได้ทรงกระทำ ตัวอย่างในการ ชนะ ด้วยความดี นี้ไว้แล้ว ดังที่พระโบราณาจารย์ได้ประมวลการชนะครั้งสำคัญของพระพุทธองค์ไว้ ๘ ครั้ง ซึ่งมีอยู่ในบทชัยมงคลคาถา (พาหุง) นั้น ความจริงท่านไม่ได้ประมวลการชนะมากล่าวไว้ทั้งหมด เช่นในคราวที่ชนะนางมาคัณฑิยา ที่นางด่าว่าพระองค์ก็ไม่มีในบทชัยมงคลคาถา การชนะของพระพุทธเจ้า ๘ ครั้ง ที่ปรากฏในชัยมงคลคาถา คือ

๑. ชนะมารด้วยบารมี คือความดีที่พระองค์สั่งสมมา

๒. ชนะอาฬวกยักษ์ ด้วยความอดทน

๓. ชนะช้างนาฬาคีรี ด้วยเมตตา

๔. ชนะโจรองคุลิมาล ด้วยฤทธิ์

๕. ชนะนางจิญจมาณวิกา ด้วยการสงบนิ่ง

๖. ชนะสัจจกนิครนถ์ ด้วยปัญญา

๗. ชนะนันโทปนันทนาคราช ด้วยฤทธิ์

๘. ชนะพกาพรหม ด้วยปัญญา

วิธีการชนะของพระพุทธเจ้ากล่าวโดยสรุปมี ๓ อย่าง คือ

๑. ชนะด้วยความดี

๒. ชนะด้วยฤทธิ์หรืออำนาจ

๓. ชนะด้วยปัญญา

ชัยชนะข้อ ๑-๒-๓ และข้อ ๕ ชื่อว่าชนะด้วยความดี ข้อ ๔ และข้อ ๗ ชนะด้วยฤทธิ์ แต่สำหรับชัยชนะข้อที่ ๗ นี้ พระองค์ไม่ได้ไปทรมานนาคราชนั้นโดยตรง เป็นแต่เพียงทรงอนุญาตให้พระโมคคัลลานะไปทรมานนาคราชด้วยกำลังฤทธิ์ เสร็จแล้วจึงนำมาเฝ้าพระองค์ ข้อ ๖ และข้อ ๘ ชนะด้วยปัญญา

วิธีชนะของพระพุทธเจ้านี้ เป็นการชนะโดยธรรม ควรที่สาธุชนทั้งหลายจะได้ถือเอาเป็นแบบอย่าง เพื่อจะได้เป็นคนที่ดีของตัวเอง และของพุทธศาสนาโดยแท้

ชนะด้วยความดี

ความดีเป็นเครื่องชนะความชั่ว เหมือนแสงสว่างย่อมชนะความมืดฉะนั้น ชนะความชั่วของตัวเองและผู้อื่น เวลาที่มีความชั่วเกิดขึ้น ทางกาย วาจา และใจของตนให้ทำผิด พูดผิด และคิดผิด เป็นไปเพื่อเบียดเบียนตนเองเบียดเบียนผู้อื่น เวลานั้นตนชื่อว่าแพ้ต่อความชั่ว อันเป็นข้าศึกที่อยู่ภายในตัวของเรานี้เองพึงเอาชนะด้วยวิธีทำความดีทั้งทางกาย วาจา ใจ สิ่งที่คิด กิจที่ทำ และถ้อยคำที่พูดไม่เป็นไปเพื่อเบียดเบียนตนและผู้อื่น การชนะความชั่วของตัวเองเช่นนี้ เป็นสิ่งที่ดีเลิศประเสริฐแท้ สมดังกระแสธรรมภาษิตว่า **อตฺตา หเว ชิตํ เสยฺโย** ชนะตนนั้นแลเป็นดี เมื่อเวลาผู้อื่นมาว่าร้าย หรือทำร้าย ก็ให้เอาชนะด้วยความดี เช่นเดียวกัน คือมี ขันติ ความอดทน มีเมตตา ความปรารถนาดี ไม่ว่าร้าย หรือทำร้ายตอบ แม้การคิดร้ายตอบก็ไม่มี ทำใจได้อย่างนี้ชื่อว่าเป็นผู้ชนะความโกรธ ชนะการทะเลาะวิวาท และชนะการจองเวร เป็นไปเพื่อประโยชน์ทั้งแก่ตัวเองและแก่ส่วนรวม

ชนะด้วยอำนาจ

เรื่องอำนาจมีทั้งดีและไม่ดี ที่ไม่ดีได้แก่การใช้กำลังเพื่อเอาชนะผู้อื่น โดยมิได้คำนึงถึงศีลธรรม ความผิดความถูก ทำให้ผู้แพ้หรือมีอำนาจน้อยกว่าได้รับความทุกข์ ความเดือดร้อน ส่วนอำนาจที่ประสงค์ในที่นี้ เป็นอำนาจในทางดี คือตั้งตนไว้ในความดี และทำตนให้เป็นประโยชน์ต่อผู้อื่น ทำให้มีคนเคารพยำเกรง เป็นที่นับถือของคนทั้งหลาย ก็ชื่อว่า เป็นผู้มีอำนาจชนะผู้อื่นได้โดยธรรม.

ชนะด้วยปัญญา

ปัญญาคือความรอบรู้ เป็นสิ่งสำคัญมาก เมื่อมีปัญญาเกิดแล้ว ความโง่เขลา หรือความไม่รู้ ก็ตั้งอยู่ไม่ได้ สามารถทำตนให้เจริญก้าวหน้า มีปัญญาทางโลกก็เจริญก้าวหน้าในทางโลก มีปัญญาทางธรรม ก็ก้าวหน้าในทางธรรม เมื่อมีปัญญามากกว่าผู้อื่น ก็สามารถทำตนให้เจริญยิ่งกว่าผู้อื่น เหมือนม้ามีฝีเท้าดี กำลังดี ย่อมวิ่ง

ออกหน้ามาไม่มีกำลังฉะนั้น คนฉลาดเขาแข่งกันในทางเป็นผู้ดีผู้เจริญ มิใช่แข่งความหยาบคายต่ำช้า

แท้จริงการชนะด้วยอำนาจก็ดี ชนะด้วยปัญญาก็ดี ย่อมประมวลลงได้ในการชนะด้วยความดี ความดีเท่านั้นที่จะทำตนให้เป็นผู้มีชัยชนะโดยชอบเสมอ พุทธ-ศาสนาไม่สอนให้เอาชนะกันด้วยความชั่ว แต่สอนให้ชนะด้วยความดี ดังธรรมภาษิตว่า อสาธุํ สาธุ นา ชิเน พึงชนะคนชั่ว ด้วยความดี.

กรรมบันดาล

ใจความในจุลกัมมวิภังคสูตร

เมื่อพระผู้มีพระภาคเจ้า ประทับในวิหารชื่อว่าเชตวัน สุภมาณพได้เข้าไปกราบทูลถามว่า เหตุไฉน บางคนในโลกนี้จึงมีอายุน้อย บางคนก็อายุยืน บางคนมีโรคมาก บางคนก็มีโรคน้อย บางคนไม่สวย บางคนสวย บางคนมีอำนาจน้อย บางคนมีอำนาจมาก บางคนมีโภคทรัพย์น้อย บางคนมีโภคทรัพย์มาก บางคนเกิดในตระกูลต่ำ บางคนเกิดในตระกูลสูง บางคนโง่ บางคนฉลาดมีปัญญามาก

พระพุทธเจ้าทรงตอบว่า การฆ่าสัตว์เป็นเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเป็นมนุษย์ก็อายุน้อย ส่วนการไม่ฆ่าสัตว์ มีเมตตากรุณาต่อสัตว์ เป็นเหตุให้เกิดในสวรรค์ หรือมาเกิดเป็นมนุษย์ก็อายุยืน การเบียดเบียนสัตว์ คือทำให้สัตว์ได้รับความทุกข์ความเดือดร้อน เช่นทุบตี เป็นเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเป็นมนุษย์ก็มีโรคเบียดเบียนมาก ส่วนการไม่เบียดเบียนสัตว์ เป็นเหตุให้

เกิดในสวรรค์ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็มีโรคเบียดเบียนน้อย ความโกรธเปนเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเปนมนุษย์รูปร่างก็ไม่งาม ความไม่โกรธเปนเหตุให้เกิดในสวรรค์ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็มีรูปร่างงาม ความริษยาคือไม่อยากให้ผู้อื่นได้ดี เปนเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็มีอำนาจน้อย ส่วนความไม่ริษยาผู้อื่นเปนเหตุให้เกิดในสวรรค์ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็มีอำนาจมาก ความตระหนี่ไม่ยินดีในการให้สิ่งของเปนเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็เปนคนยากจน ส่วนการให้ทานเปนเหตุให้ได้ไปเกิดในสวรรค์ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็จะมีโภคทรัพย์มาก การไม่เคารพนอบน้อมต่อท่านผู้ใหญ่มีใจแข็งกระด้าง เปนเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็เกิดในตระกูลต่ำ ส่วนการเคารพนอบน้อมต่อท่านผู้ใหญ่ เปนเหตุให้เกิดในสวรรค์ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็เกิดในตระกูลสูง การไม่ไต่ถามสมณพราหมณ์ท่านผู้รู้ ว่าอะไรเปนบาปบุญคุณโทษ เปนต้น เปนเหตุให้เกิดในอบายภูมิ หรือมาเกิดเปนมนุษย์ก็มีปัญญาน้อยเปนคนโง่ ส่วนการไต่ถามสมณพราหมณ์ท่านผู้รู้ ว่า

อะไรเป็นบาปบุญคุณโทษเป็นต้น เป็นเหตุให้เกิดในสวรรค์ หรือมิฉะนั้นมาเกิดเป็นมนุษย์ ก็ย่อมมีปัญญามาก

อรรถาธิบายเพิ่มเติม

จากข้อความที่พระสัมมาสัมพุทธเจ้า ทรงแสดงตอบแก่สุภมาณพนี้ ทำให้มีความเข้าใจในหลักเหตุผลแห่งกรรมได้ดี และจับหลักสำคัญได้ว่า ทำอย่างไร ได้อย่างนั้น เมื่อทำลายชีวิตเขา ก็ทำให้ชีวิตของเราสั้นลง แต่ถ้าไม่ทำลายชีวิตเขาชีวิตของเราก็จะยืนยาว ทำให้เขาลำบากเดือดร้อน ตนเองก็จะต้องลำบากเดือดร้อน ถ้าไม่ทำให้เขาลำบากเดือดร้อน ตนเองก็จะไม่เดือดร้อน เช่นเดียวกันดังนี้เป็นต้น

อนึ่ง พระองค์แสดงผลของความชั่วเป็น ๒ นัย คือส่งผลให้เกิดในอบายภูมิ ๔ ได้แก่เป็นสัตว์นรก สัตว์ดิรัจฉาน เปรตอสุรกายอย่างหนึ่ง และแสดงผลที่จะพึงได้รับในโลกมนุษย์ เช่น อายุสั้นมีโรคมากนี้อย่างหนึ่ง ทั้งนี้ก็เพราะว่าธรรมดาบาปกรรมย่อมให้ผลโดยต้องรอโอกาสเหมือนสุนัขไล่เนื้อ เมื่อตามทันเมื่อไรก็จะกัดเมื่อนั้น หาก

ว่าได้โอกาสในขณะปฏิสนธิ คือขณะเกิดก็จะส่งผลให้เกิดในอบายภูมิ ๔ ทีเดียว แต่ถ้าหากว่าบาปยังไม่ได้โอกาสในขณะนั้น เพราะบุญซึ่งให้ผลเสียก่อน บุญก็จะส่งให้เกิดเป็นมนุษย์ได้ แต่เมื่อเป็นมนุษย์แล้ว บาปกรรมที่ได้กระทำไว้ในชาติก่อนหาสูญไปไม่ ยังคอยติดตามเพื่อจะส่งผลให้อยู่ และเมื่อตามทันแล้ว ผู้นั้นก็จะได้รับผลโดยต้องอายุน้อย มีโรคเบียดเบียนเป็นต้น หรือแม้บาปนั้นจะส่งผลให้เกิดในอบายภูมิแล้ว แต่ยังไม่หมดบาปที่ตนได้กระทำไว้ บาปนั้นจะส่งผลให้เขาได้รับความทุกข์ในโลกมนุษย์นี้อีกเหมือนดังพระโมคคัลลานะ ที่ชาติก่อนท่านเคยฆ่ามารดาบิดา ท่านต้องไปเกิดในนรกเป็นเวลานาน ภายหลังมาเกิดเป็นมนุษย์ก็ต้องถูกโจรทุบตายถึงร้อยชาติ

แม้ในเรื่องผลของความดี พระองค์ก็แสดงเป็น ๒ นัยเหมือนกัน คือส่งผลให้เกิดในโลกสวรรค์อย่างหนึ่ง ส่งผลให้เกิดในโลกมนุษย์อย่างหนึ่ง แดนแห่งสวรรค์ย่อมมีความสุขต่าง ๆ อันเป็นทิพย์ ซึ่งนับว่าประณีตกว่าความสุขในมนุษย์มาก ไม่มีการเจ็บไข้ได้ป่วย และไม่แก่ ถึงคราวตาย ก็จุติหายไป ไม่มีซากศพเหมือนมนุษย์ เพราะเหตุ

ที่สวรรค์มีความสุขมากกว่า มนุษย์ อย่างนี้ บุญที่จะ ทำให้ได้เกิดในสวรรค์ จึงต้องเป็นบุญที่มากกว่าบุญที่ทำให้เกิดเป็นมนุษย์ สมดังคำที่พระผู้มีพระภาคเจ้าได้ทรงแสดงว่า

บุคคลที่ให้ทาน รักษาศีล แต่เพียงเล็กน้อย ทำให้ ตายไป แล้ว เกิดเป็น มนุษย์ ที่ยัง มีความสุข น้อย บุคคลที่ให้ทานรักษาศีลพอประมาณ ทำให้ตายไปแล้วเกิดเป็นมนุษย์มีความสุขมาก ส่วนบุคคลที่ให้ทานรักษาศีลไว้มาก ตายไปแล้วย่อมได้เกิดในสวรรค์ จึงเป็นอันกล่าวได้ว่า บุญนั้นให้ผลเป็นความสุข แต่เมื่อมีบุญน้อยก็ให้ได้รับความสุขเพียงเล็กน้อย บุญมากก็ให้ได้รับความสุขมาก อนึ่ง ผู้ที่ทำบุญไว้มากให้ผลในสวรรค์ยังไม่หมดสิ้น ก็จะส่งผลให้ได้รับในโลกมนุษย์อีก ดังเช่นพระ-มหากัสสป ชาติก่อนท่านได้เคยเกิดเป็นกฎุมพี ได้ถวายผ้าแก่พระปัจเจกพุทธเจ้า บุญนั้นทำให้ท่านเกิดในสวรรค์ ภายหลังจุติจากสวรรค์แล้วมาเกิดเป็นมนุษย์สมบูรณ์ไปด้วยผ้าอันเลิศดังนี้

อนึ่ง อำนาจแห่งบุญและบาป นอกจากจะส่งผลให้ในชาติหน้าชาติต่อ ๆ ไปแล้ว แม้ในชาตินี้เองก็ให้ผล

ตามสมควรได้เหมือนกัน ในฝ่ายบุญ เช่น มีสุขใจ ไม่เดือดร้อน บัณฑิตคบหาด้วย เป็นต้น ในฝ่ายบาปให้ผลเช่นมีความเดือดร้อน บัณฑิตติเตียน เป็นต้น

รวมความว่า การกระทำของตัวเรานี้เองแหละ ที่จะเป็นเครื่องบันดาลตัวเองให้มีความสุข หรือมีความทุกข์ การกระทำที่ดีหรือที่เรียกกันว่าบุญ ก็บันดาลให้ได้รับความสุข การกระทำที่ชั่ว หรือที่เรียกว่าบาป ก็บันดาลให้ได้รับความทุกข์ ดังพุทธภาษิตว่า **กลฺยาณการี กลฺยาณํ ปาปการี จ ปาปกํ** ผู้ทำกรรมดี ย่อมได้รับผลดี ผู้ทำกรรมชั่ว ย่อมได้รับผลชั่ว **สุโข ปุญฺญสฺส อุจฺจโย** ความสั่งสมขึ้นซึ่งบุญนำสุขมาให้ **ทุกฺโข ปาปสฺส อุจฺจโย** ความสั่งสมขึ้นซึ่งบาป นำทุกข์มาให้ดังนี้.



พระราชบัญญัติ

ควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๐๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๔
เป็นปีที่ ๑๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐ-ธรรมนูญในฐานะรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๐๔"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พุทธศักราช ๒๔๘๙ พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๙๐ และพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๗

บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"เคหะ" หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ต้องคำนึงว่าจะใช้เป็นที่ประกอบธุรกิจ การค้าหรืออุตสาหกรรมด้วย เป็นส่วนประธานหรืออุปกรณ์

"ที่ดิน" หมายความว่า ที่ดินสำหรับปลูกสร้างเคหะและที่ซึ่งต่อเนื่องเป็นบริเวณของเคหะ

"เคหะควบคุม" หมายความว่า เคหะซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งกฎหมาย ว่าด้วยการ ควบคุมค่าเช่าใน ภาวะ คับขัน ซึ่ง ใช้ บังคับ อยู่ ในวัน ประกาศ พระราชบัญญัตินี้ ในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้เฉพาะที่มีอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน หรือ คำนวณได้ เป็น รายเดือนไม่เกิน เดือนละหนึ่งพันบาท สำหรับ เคหะที่ อยู่ ใน เขต จังหวัด พระนคร และจังหวัดธนบุรี และไม่เกินเดือนละสามร้อยบาทสำหรับเคหะที่อยู่ในเขตเทศบาลทุกแห่ง นอกจากเทศบาลนครกรุงเทพ ฯ และเทศบาลนครธนบุรี

"ที่ดินควบคุม" หมายความว่า ที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งกฎหมาย ว่าด้วยการ ควบคุมค่าเช่าใน ภาวะ คับขัน ซึ่งใช้ บังคับ อยู่ใน วันประกาศ พระราช

บัญญัตินี้ในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้เฉพาะเมื่ออัตราค่าเช่าเป็นรายปี หรือคำนวณได้เป็นรายปีไม่เกินปีละสี่สิบแปดบาทต่อหนึ่งตารางวาสำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี และไม่เกินปีละยี่สิบสี่บาทต่อหนึ่งตารางวาสำหรับ ที่ดิน ที่อยู่ใน เขตเทศบาล ทุกแห่ง นอกจาก เทศบาลนครกรุงเทพ ฯ และเทศบาลนครธนบุรี

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการเช่า" ประกอบด้วยประธานกรรมการคนหนึ่งและกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนและไม่เกินแปดคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้รัฐมนตรี ตั้งกรรมการ คนใด คนหนึ่ง หรือบุคคลอื่นเป็นเลขานุการคณะกรรมการ

มาตรา ๖ ในการประชุมของคณะกรรมการควบคุมการเช่า ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อยู่ในที่

ประชุม ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานแห่งที่ประชุม

มาตรา ๗ การประชุมคณะกรรมการควบคุมการเช่าทุกคราวต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานแห่งที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๘ คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่า ประกอบด้วยประธานอนุกรรมการคนหนึ่งและอนุกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่าสองคนและไม่เกินสี่คน โดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีเพื่อปฏิบัติการในท้องถิ่นใด ตามที่คณะกรรมการควบคุมการเช่าจะได้มอบหมาย การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่า และการมอบหมายให้ปฏิบัติการในท้องถิ่นใดให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าตามความในวรรคก่อน ให้ถือว่าคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าเป็นคณะกรรมการควบคุมการเช่าในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๙ การประชุมคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าให้นำมาตรา ๖ และมาตรา ๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐ เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้รับคำร้องขอขึ้นค่าเช่าหรือคำร้องขอใด ๆ ที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้ ให้วินิจฉัยสั่งภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ

มาตรา ๑๑ ห้ามมิให้เรียกร้องขึ้นค่าเช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมจากผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการเช่า

มาตรา ๑๒ เพื่อความประสงค์แห่งมาตรา ๑๑ การขึ้นค่าเช่านั้น ให้หมายความรวมตลอดถึงการกระทำดังต่อไปนี้ ถ้าหากได้กระทำด้วยเจตนาให้เป็นการแก้ไขหรือเพิ่ม

เดิมสัญญาเช่าที่ได้มีอยู่เป็นครั้งสุดท้ายเกี่ยวแก่เคหะควบคุม หรือที่ดินควบคุมที่ให้เช่านั้น คือ

(๑) การให้ผู้เช่าเสียเงินกินเปล่า ทรัพย์สินอื่นใด หรือบริการให้แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อื่นซึ่งผู้เช่าไม่จำต้องเสียตามกฎหมาย

(๒) การให้ผู้เช่าต้องมีหน้าที่หรือรับภาระใดๆ ซึ่งตามกฎหมายผู้เช่าไม่จำต้องมีหน้าที่หรือรับภาระนั้น ๆ

(๓) การให้ผู้ให้เช่า หลุดพ้นจาก หน้าที่ หรือภาระใด ๆ ซึ่งผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมาย

(๔) การให้ผู้เช่าได้รับ ประโยชน์ใน เคหะ ควบคุม หรือที่ดินควบคุมที่เช่าลดน้อยลงกว่า ที่ตกลง กันไว้ หรือตามสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ตามกฎหมาย

มาตรา ๑๓ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุม อาจร้องขอให้คณะกรรมการควบคุมการเช่าขึ้นค่าเช่าได้

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจ อนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุม และที่ดิน ควบคุม ขึ้นค่าเช่า

ได้ในอัตราที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่เป็นอยู่โดยทั่วไปในเวลาที่ผู้ให้เช่าร้องขอขึ้นค่าเช่า แต่กรณีจะเป็นประการใดก็ตาม คณะกรรมการควบคุมการเช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าได้อีกไม่เกิน

(๑) ห้าเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ก่อนปี พ.ศ. ๒๔๙๐

(๒) สองเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๙๐ ถึง พ.ศ. ๒๔๙๕

(๓) หนึ่งเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่หลังปี พ.ศ. ๒๔๙๕

มาตรา ๑๕ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการเช่าได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าก็ดี หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าก็ดี สิทธิการร้องขอ

ขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าเคหะ ควบคุม หรือที่ดิน ควบคุม นั้นสิ้นสุดลงจะร้องขอขึ้นค่าเช่าอีกมิได้

มาตรา ๑๖ เพื่อปฏิบัติการพิจารณาคำร้องขอที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการ ควบคุม ค่าเช่ามีอำนาจ

(๑) เรียกผู้เช่า ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดตามความจำเป็น มาชี้แจงเกี่ยวกับเคหะหรือที่ดินนั้น

(๒) เรียกสัญญาเช่า ใบเสร็จค่าเช่า และเอกสารอย่างอื่นเกี่ยวกับการเช่าจากผู้ครอบครองเอกสารนั้น ๆ

(๓) ตรวจเคหะและที่ดินที่เช่า ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

มาตรา ๑๗ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมไม่มีสิทธิ ให้ผู้เช่าซึ่งได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในหรือภายหลังวันใช้พระราชบัญญัตินี้เลิกใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า แม้จะไม่มีสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่านั้นสิ้นอายุแล้วก็ตาม เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าสองคราวติด ๆ กัน นอกจากมีสัญญาต่อกันไว้เป็นอย่างอื่นอันเป็นคุณแก่ผู้เช่า

(๒) ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ปรากฏตามสัญญาเช่า อันอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย และผู้ให้เช่าได้ให้คำเตือนแล้ว ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภายในเวลาอันสมควร

(๓) ผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

(๔) ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง

(๕) ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

(๖) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่ามีความจำเป็นจะเข้าอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ให้เช่า

(๗) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่เคหะควบคุมที่

ให้เช่านั้นชำรุด ทรุดโทรม ถึงขนาดต้อง สร้างใหม่ หรือต้องซ่อมแซมใหม่ใน ลักษณะ ที่การ ซ่อมแซม นั้น บุคคล จะอยู่อาศัยในขณะทำการซ่อมมิได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะรื้อ เพื่อ ปลูกสร้างใหม่ให้ สอดคล้อง หรือเป็นไปตามผังเมือง ความเจริญหรือความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

(๘) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็น สมควร และให้ ความ ยินยอมใน กรณี ที่ ผู้ให้ เช่า ที่ดินควบคุมประสงค์จะเปลี่ยนแปลงลักษณะของที่ดินควบคุมให้เป็นที่ปลูกสร้างอาคารใด ๆ เสียใหม่ให้สอดคล้องหรือเป็นไปตามผังเมืองความเจริญหรือความเป็น ระเบียบ เรียบร้อยของบ้านเมือง หรือจะใช้เป็นสถานที่เพื่อประโยชน์แก่กิจการใดซึ่งเป็นความเจริญ หรือความเป็น ระเบียบ เรียบร้อย ของบ้านเมือง ทั้งนี้ โดยเจ้าของที่ดินควบคุมยินยอมเสียและได้ชำระค่ารื้อถอนอาคารให้ แก่ผู้เช่า ซึ่งจะต้อง รื้อถอน อาคารออกไป จาก ที่ดิน ควบคุม นั้น ตาม จำนวนที่ คณะ กรรมการควบคุมการเช่ากำหนด

(๙) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความ ยินยอม เพื่อการ อันเป็น สาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์หรือประโยชน์ของรัฐ

มาตรา ๑๘ ในกรณีที่ผู้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมตาย และผู้หนึ่งผู้ใดในครอบครัวของผู้เช่าซึ่งอาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าขณะที่ผู้เช่าตาย แสดงความจำนงจะเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไป โดยแจ้งความจำนงเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าตาย ให้ถือว่าผู้แจ้งความจำนงนั้นเป็นผู้เช่าสืบแทนต่อไป

มาตรา ๑๙ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุม ที่เกี่ยวข้อง อาจอุทธรณ์ คำสั่ง ของ คณะ กรรมการควบคุมการเช่าที่ได้สั่งตามพระราชบัญญัตินี้ ต่อ รัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๐ ห้ามมิให้เรียกหรือรับเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่า จากผู้เช่า หรือ ผู้เสนอขอ

เช่าเคหะหรือที่ดิน ไม่ว่าเคหะหรือที่ดินนั้นจะเป็นเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมหรือไม่

ความในวรรคก่อน มิให้ใช้บังคับแก่กรณีการเรียกเงินกินเปล่าหรือ ทรัพย์สิน อื่นใน ทำนอง เงิน กินเปล่า จากผู้เสนอขอเช่าเคหะที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่หรือเคหะที่ไม่เคยมีการเช่ามาก่อน หรือเคยมีการเช่ามาก่อนแต่เคหะนั้นไม่เคยได้มีการเช่าโดยผู้เช่าต้องเสียเงินกินเปล่า หรือทรัพย์สิน อื่นในทำนองเงินกินเปล่ามาก่อน

มาตรา ๒๑ ความในมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๗ ให้ใช้บังคับได้เพียงห้าปีนับแต่วันพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ความในวรรคก่อนไม่กระทบกระทั่งความผิดอาญาที่บุคคลได้กระทำการฝ่าฝืนมาตรา ๑๑ ไว้ในระหว่างเวลาที่มาตรานี้ยังใช้บังคับอยู่

มาตรา ๒๒ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๑ หรือมาตรา ๒๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๒๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎ

กระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม ในการร้องขอต่อคณะกรรมการ ควบคุมการเช่า และการอุทธรณ์ได้ไม่เกิน รายละห้าสิบบาท

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ส. ธนะรัชต์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน ที่ใช้อยู่ ปัจจุบัน เป็น กฎหมาย ที่ได้ตราขึ้น เพื่อ แก้ไขความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนในระหว่าง ที่ประเทศอยู่ในภาวะคับขัน แต่บัดนี้ภาวะคับขันซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าวได้ผ่านพ้นไปแล้ว และความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนก็ได้บรรเทาเบาบางลง จึงสมควรปรับปรุงกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าเสียใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายพัฒนาประเทศ และในขณะเดียวกันก็

ยังคงคุ้มครองประโยชน์ของผู้เช่าที่ได้รับอยู่แล้วตามกฎ-หมายปัจจุบันให้ได้รับอยู่ต่อไปตามสมควร สำหรับอาคารที่ได้สร้างขึ้นใหม่นั้นคงให้เป็นตามหลักของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่า

(ราชกิจจานุเบกษาลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔)

พิมพ์ที่โรงพิมพ์มงคลการพิมพ์ 101 ถนนตานี บางลำพู โทร. 27336
นางขำรัส อ่องจริต ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา 2506